

**Marstal Ejendomsinvest A/S**

**Ommelsvejen 32  
5960 Marstal**

**CVR nr. 54746113**

**Årsrapport  
1. jan. 2024 - 31. dec. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
16. apr. 2025

---

Torben Groth Madsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Påtegninger

Ledespåtegning 4

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 5

## Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 9

Balance 31. dec. 2024 10

Noter 12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Marstal Ejendomsinvest A/S

Ommelsvejen 32

5960 Marstal

CVR-nr: 54746113

Stiftelsesdato: 30. apr. 1943

Direktion: Harald Ole Galatius

Bestyrelsesmedlemmer: Torben Groth Madsen

Harald Ole Galatius

Elin Jonna Galatius

Birgitte Dreymann Grønne

Regnskabsår: 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 for Marstal Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marstal, den 16. apr. 2025

## **Direktion**

Harald Ole Galatius  
Direktør

## **Bestyrelse**

Torben Groth Madsen  
Formand

Harald Ole Galatius  
Medlem af bestyrelsen

Elin Jonna Galatius  
Medlem af bestyrelsen

Birgitte Dreymann Grønne  
Medlem af bestyrelsen

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er: Eje, udleje og drive fast ejendom

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 286.867, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 5.999.238.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

## **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

## **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver indregnes til kostpris.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Egenkapital**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>532.777</b>	<b>453.485</b>
Personaleomkostninger	1	-1.786	-1.607
Af- og nedskrivninger		-191.703	-191.703
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>339.288</b>	<b>260.175</b>
Andre finansielle indtægter	2	18.381	17.501
Øvrige finansielle omkostninger		-70.802	-83.877
<b>Resultat før skat</b>		<b>286.867</b>	<b>193.799</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>286.867</b>	<b>193.799</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		120.000	92.500
Overført resultat		166.867	101.299
<b>Årets resultat</b>		<b>286.867</b>	<b>193.799</b>

## Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.138.259	7.329.962
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.138.259</b>	<b>7.329.962</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		90.000	90.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>90.000</b>	<b>90.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.228.259</b>	<b>7.419.962</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.414	128.084
Andre tilgodehavender		225.461	114.052
Udskudt skatteaktiv		571.895	571.895
Kortfristede tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	36.500
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		485.216	459.534
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.414.986</b>	<b>1.310.065</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>82.621</b>	<b>19.337</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.497.607</b>	<b>1.329.402</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.725.866</b>	<b>8.749.364</b>

## Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.200.000	1.200.000
Overkurs ved emission		-1.160.000	-1.160.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		120.000	92.500
Overført resultat		5.839.238	5.672.370
<b>Egenkapital</b>		<b>5.999.238</b>	<b>5.804.870</b>
Andre hensatte forpligtelser		257.209	257.209
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>257.209</b>	<b>257.209</b>
Langfristet gæld til banker		60.109	180.109
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		2.188.287	2.337.066
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>2.248.396</b>	<b>2.517.175</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32	32
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		118.490	85.983
Skyldig moms og afgifter		73.381	54.975
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		29.120	29.120
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>221.023</b>	<b>170.110</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.469.419</b>	<b>2.687.285</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.725.866</b>	<b>8.749.364</b>

## Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	1.786	1.607
<b>I alt</b>	<b>1.786</b>	<b>1.607</b>

Gennemsnitligt antal ansatte	0	0
------------------------------	---	---

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.381	17.501
<b>I alt</b>	<b>18.381</b>	<b>17.501</b>

## 3. Investeringsejendomme

Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	0
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	191.703

<MISSING TEXT>

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld til banker	180.109	60.109	0
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.337.066	2.188.287	1.300.000
<b>I alt</b>	<b>2.517.175</b>	<b>2.248.396</b>	<b>1.300.000</b>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Harald Ole Galatius

Navn returneret af MitId: Harald Ole Galatius  
Direktør og Medlem af bestyrelsen  
ID: 840c5f48-33a0-489d-abea-8bd220c5c5d4  
IP-adresse: 83.137.122.133:60311  
Dato for underskrift: 20-04-2025 16:17:10 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Elin Jonna Galatius

Navn returneret af MitId: Elin Jonna Galatius  
Medlem af bestyrelsen  
ID: af802a9b-47b5-4357-90bf-7c2058742153  
IP-adresse: 83.137.122.133:36793  
Dato for underskrift: 20-04-2025 21:40:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Birgitte Dreymann Grønne

Navn returneret af MitId: Birgitte Dreymann Grønne  
Medlem af bestyrelsen  
ID: a904790c-1329-45b2-b7f1-5a11022bcffa  
IP-adresse: 87.55.46.219:50593  
Dato for underskrift: 23-04-2025 18:59:07 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Torben Groth Madsen

Navn returneret af MitId: Torben Groth Madsen  
Formand og Dirigent  
ID: 894132e6-6ecb-4275-a6bc-9a4c92b28910  
IP-adresse: 87.55.46.219:18949  
Dato for underskrift: 23-04-2025 19:02:58 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 02aedbjnzSu252497659